20. Plangintza eta kudeaketaren hastapena

1. Plangintza-tresnak: Hirigintza-zuzenbideak hiru plangintza-maila nagusi zehazten ditu: Lurraldearen eskalako plangintza, udalaren eskalako plangintza eta auzoaren eskalakoa. Beste modu batean esanda, plan zuzentzaileak, koordinatzaileak edo lurralde-planak (erkidegoan eta berauen eskualdeetan eragina dute), plan egituratzaileak edo erregulatzaileak (udalan dute eragina) eta garapen-planak edo jarduera-planak (hiri-sektoreetan dute eragina).

2. Lurralde Antolakuntzako Artezpideek Euskal Autonomi Erkidegoa osotasun gisa kontutan hartzen dute; 1990-97 urteen bitartean idatzi ziren; lurraldearen azpiegitura handiak koordinatzen dituzte, eskualde ezberdinen arteko oreka bilatuz. Esate baterako, Eibar-Gasteiz autobide berria Artezpideon bitartez proposatu zen. Halaber, interes natural bereziko eremuak, etxebizitza-guneak eta industria-eremuak koordinatzen dituzte. Ildo berean, Euskal Autonomi Erkidegoa 15 eremu funtzionaletan zatitu ditu, eremu bakoitzean zehaztasun gehiagorekin garatzeko Lurralde-Plan Partzialak (oraindik ez dira guztiak idatzi eta onartu). Eta bestalde, gai zehatzen inguruan, Lurralde-Plan Sektorialak daude, sektore bakoitzeko gidalerroak arautzeko: ibaiak, kostaldea, mendiak, haizerrotak, lurzoru industriala, jarduera ekonomikoak eta abar.

3. Hiri Antolakuntzako Plan Orokorrak udalerri osoaren egitura finkatzen du, lurzorua sailkatuz (lurzoru urbano, urbanizagarri eta urbanizaezineko kategorietan zehaztuz) eta zonakatuz edo kalifikatuz (etxebizitza, industria, tertziario eta dotazioetarako erabilerak zehaztuz). Kategoria bakoitzean eskubide eta betebehar ezberdinak daude (eraikigarritasun eta derrigorrezko lagapenak edo zesioak). Lurzoru urbanoa hiriaren zati da jadanik, eta eraikitzeko lurzoruaren jabeek urbanizazio-lana ordaindu behar dute, eta espazio publikoaren sarea osatzeko edo zuzkidura lokalak ezartzeko lurzorua laga egin behar diote hiriari; lurzoru urbanizagarrian jabeen betebeharrak handiagoak dira, izan ere, urbanizazio-lanak ordaintzeaz gain eta espazio publikoaren sarea osatzeko edo zuzkidurak ezartzeko lurzorua lagatzeaz gain, Administrazioari eraikigarriak diren lursail guztien zati bat lagatu behar diote (lurzoruaren azaleraren %10a), Administrazioak bertan ekipamenduak egin ditzan. Hau da, hiriak jabeei eraikitzen uzten diete, kontribuzio baten truke, hirigintza-prozesua lukratiboa bihurtuz, honek dakartzan onura eta arrisku guztiekin.

4. Sistemak: Hiri-antolakuntza egituratzen duten elementu publikoak (kaleak, parkeak, ekipamenduak, eta abar). Sistema orokorrak: Hiriaren antolakuntza orokorrean garrantzitsuak diren elementu publikoak (adibidez, hiriaren eskalako parke bat). Sistema lokalak edo tokiko sistemak: Antolakuntza lokalaren elementu publikoak (adibidez, auzune baten anbulategi txiki bat). Plan orokorrak sistema orokorrak antolatzen ditu eta garapen planak, aldiz, sistema lokalak. Sistema orokorrak hiri osoak ordaintzen ditu eta sistema lokalak, lurzoru urbanizagarrian, behintzat, sektorearen jabeek debaldeko lagapen moduan ematen diote hiriari.

5. Plan Orokorrak, halaber, udalerriaren lurzoru urbanizagarria antolakuntza-sektoreetan zatitzen du (geroago, sektore bakoitza Plan Partzialen bitartez garatuko da), eta sektore horien garapenaren datak ezartzen ditu. Laurteko berdinean garatuko direnek banaketa-eremua (*área de reparto* delakoa) eratzen dute. Laurteko bakoitzean baliatze (*aprovechamiento* delakoa) edo eraikigarritasun jakin bat finkatzen da. Ez badira datak betetzen, Administrazioak partzelak desjabetu egin ditzake, atzerapenok espekulazioa baitakar.

6. Auzo edo sektore-mailako garapen-planek Hiri Antolakuntzako Plan Orokorrak ezarritako erabilerak eta egitura gehiago zehaztuko dituzte: antolakuntza xehatuko dute (erabilera xehatuak zehaztuko dituzte, hau da, erabilera-tipologiak, eta egiturako sistema lokalak ere). Lurzoru urbanoan Barne Eraberritzeko Planak deituko dira, eta lurzoru urbanizagarrian, aldiz, Plan Partzialak. Azken hauek urbanizatuko diren sektoreen azpiegitura-sareak ere definituko dituzte.

7. Lursail batean eraikitzeko jarraitu behar diren pausuak: Orokorrean, partzelazioa, urbanizazioa eta eraikuntza egin beharko dira: 1. Lurzoru urbanizaezina bada, urbanizagarri gisa bersailkatzea beharrezkoa da, dagokion plan egituratzailearen aldaketa bat sustatuz. 2. Plan egituratzailearen aldaketa ekimen publikoak bideratu behar du, beraz, Udalari sinestarazi behar zaio planaren aldaketa ekonomikoki bideragarria dela (normalean interesatuak ordaintzen du Udalaren izenean). Hiri-lurzoru gisa sailkatzen bada, Barne Eraberritzeko Plana idatzi beharko da geroago; Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen bada, Plan Partziala idatzi beharko da. Batera izapide daitezke Plan Orokorraren aldaketa eta Plan Partziala. 3. Plan Partzialak Plan Orokorrak zatitu duen sektorea gauzatze-unitateetan banatuko du (gauzatze-unitate bakarra ere izan daiteke; gauzatze-unitateak lehen, aurreko legeetan, poligonoak deitzen ziren), beraz, ondoren datorrena plangintzan zehaztu dena gauzatzea da, hau da, hirigintzaren kudeaketa. Partzelazio zaharra Plan Partzialak sortu dituen zati edo partzela berriei egokitu behar zaizkio, birpartzelazioa eginez. Plan Partzialak partzelazioa egiten du eskubideak eta betebeharrak orekatuz gauzatze-unitate ezberdinen artean, hau da, lurzoruen jabeen artean eraikigarritasun eta lagapenak banatuz (jabe bakarra balitz, birpartzelazioa ez litzateke beharrezkoa).